

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٧٦,٢٥٦ فدان

بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

المخصصة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل فيلات

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ ببيع قطعة الأرض رقم (٦)

بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد للسادة شركة زهراء المعادى

للاستثمار والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل فيلات ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٤ لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٢.٣٣٨, ٥٩١٦ م^٢ بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد والمخصصة للسادة شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير لبيع قطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٢.٣٣٨, ٥٩١٦ م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم فيلات ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥٨) بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٢.٣٣٨, ٥٩١٦ م^٢ ؛

وعلى كتاب شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير الوارد برقم (٤٢٢١٤) بتاريخ ١٠/٢/٢٠١٦ مرفقاً به ما يلى :

تفويض للمراجعة الفنية للمخطط العام المعدل لمشروع الشركة عاليه .

تعهد بعدم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل بالمشروع ؛

وعلى كتاب شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير الوارد برقم (٨٢١٨٥) بتاريخ ٢٠/٣/٢٠١٦ مرفقاً به تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع - إن وجد - ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (٦٣٣١) بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٦ مرفقاً به كامل الموقف (الموقف المالى والعقارى) لقطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ؛

وعلى كتاب شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير الوارد برقم (٨٢٦) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ مرفقاً به ما يفيد سداد المصرفيات الإدارية نظير المراجعة الفنية لمشروع الشركة عاليه بقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة والمقدمة لتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٥ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٨, ٥٩ م^٢ بالحى السابع عشر بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم (فيلات) بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم كامل قطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٨, ٥٩ م^٢ (فقط ثلاثمائة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانية وثلاثون متراً مربعاً و٥٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم (فيلات) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها وهى كالتالى :

- ١ - تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- ٢ - تفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٣ - تعهد يفيد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٦/١٠/٢٠١٤ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) المشار إليها عاليه ووفقاً للشروط المرفقة ، وفى حالة مخالفة ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالمادتين (٢ ، ٣) من القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٥

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة شروط المزايدة .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط المعدل

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

لإقامة مشروع عمراني متكامل على قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان

بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٥

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٦, ٢٥٦ فدان ،
 أي ما يعادل ٣٣٨, ٥٩١٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٣٤, ٩٠٤ فدان ، أي ما يعادل ١٤٦٦٢٤, ٩٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٤٥, ٧٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦, ١٣٧ فدان ، أي ما يعادل
 ٢٥٧٧٨, ٥٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧, ٩٥ فدان ،
 أي ما يعادل ٣٣٣٩٧, ٤٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠, ٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٥, ٩٥٨ فدان ،
 أي ما يعادل ٦٧٠, ٣٩٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠, ٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١, ٣٠٧ فدان ، أي ما يعادل
 ٤٧٤٩٧, ٨٣١٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤, ٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣٤, ٩٠٤ فدان ، أي ما يعادل
 ١٤٦٦٢٤, ٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٥, ٧٧٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي والوحدات السكنية :

عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد قطع الأراضي	فئة الإسكان
٥٠	١	٥٠	فيلات منفصلة
٣٢٤	٢	١٦٢	فيلات توين هاوس
٢٥	٥	٥	فيلات تاون هاوس
١٦٤	٤	٤١	فيلات كوارتر هاوس
٥٦٣	-	٢٥٨	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض .

الردود : أمامى ٤م ، جانبي ٣م ، خلفى ٦م .

الارتفاع : أرضى + أول .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٤٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع (موقف سيارة /

وحدة سكنية) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ملحوظة :

١ - الارتفاع المسموح به لا يزيد عن ٦م طبقاً لقيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة

بخلاف ارتفاع غرف الخدمات بالسطح .

٢ - يسمح بتنفيذ الطرق الداخلية على منسوب متر واحد بحد أقصى

من منسوب الأرض الطبيعية مع الالتزام بربطها على الطرق الخارجية والالتزام بقيود

الارتفاع ٦م من منسوب الأرض الطبيعية .

٣ - يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود

واشتراطات الجهات المعنية .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٦,١٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٧٧٨,٥٥٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٠,٥ ٪) وطبقاً للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	النشاط	المسطح م ^٢	الارتفاع	النسبة البنائية	الردود
منطقة خدمات (١)	إدارى تجارى	١١٩٧٧,٣٢٤	أرضى + دورين	٣٠ ٪	٦ أمتار من جميع الجهات
منطقة خدمات (٢)	إدارى تجارى	١٠٩٠٤,٢٢٦	أرضى + دورين	٣٠ ٪	
منطقة خدمات (٣)	ترفيهى	٢٥٢٥,٩٨٩	أرضى + أول	١٠ ٪	
منطقة خدمات (٤)	بوابات وغرف أمن	٣٧١,٠٢	أرضى فقط	٣٠ ٪	
الإجمالى		٢٥٧٧٨,٥٥٩	-		

مسطح البوابات وغرف الأمن F. P = ٣٠٦,١١١ م^٢ .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢ ٪) من مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام (بالنسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات البنائية

المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل قطع أراضي الخدمات .

يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بالاستعمال السكنى

ومناطق الخدمات .

يتم الالتزام بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم

من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات

بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول + غرف خدمات للسطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة والخاصة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تتولى شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ١١ - تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع ويعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة الخاصة بقطعة الأرض المذكورة وكذا جلسة الاستفسارات .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود ، وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

محمود إدريس الشاذلى

The page contains a table of laws, a map, and a logo. The table is organized into columns with headers in Arabic. The map shows a geographical area with various markings. The logo is a stylized 'M' shape.

رقم القانون	موضوع القانون	نوع القانون	تاريخ النشر
١٠٠٠	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠١	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٢	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٣	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٤	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٥	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٦	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٧	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٨	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠٠٩	قانون	قانون	٢٠١٦
١٠١٠	قانون	قانون	٢٠١٦

المادة ١٠٠٠ من القانون رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠١ من القانون رقم ١٠٠١ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٢ من القانون رقم ١٠٠٢ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٣ من القانون رقم ١٠٠٣ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٤ من القانون رقم ١٠٠٤ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٥ من القانون رقم ١٠٠٥ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٦ من القانون رقم ١٠٠٦ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٧ من القانون رقم ١٠٠٧ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٨ من القانون رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠٠٩ من القانون رقم ١٠٠٩ لسنة ٢٠١٦
المادة ١٠١٠ من القانون رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦

١٠١١

